

MANDAT DE GESTION IMMOBILIÈRE

ENTRE :

SOLEAM, Société Local d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise, Société Anonyme au capital de 5.000.000 Euros, dont le Siège Social est à MARSEILLE (13002) en l'Hôtel de Ville identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro SIREN 524460888.

Ladite société représentée aux présentes par **Monsieur Jean Yves MIAUX, Directeur Général**, domicilié dans le cadre de ses fonctions à MARSEILLE (13001) 49 La Canebière, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'administration du 26 juin 2014 de ladite société.

Ci-après désignée par « **LE MANDANT** »

D'UNE PART,

ET :

LA **COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE**, représentée par son **Président Monsieur Guy TEISSIER**, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté, en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole N°..... en date du

Ci-après désignée par « **LE MANDATAIRE** »

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

E X P O S E

La **Ville de MARSEILLE** a engagé depuis plusieurs années une politique forte de revalorisation et dynamisation des quartiers formant l'entrée **Est de MARSEILLE**.

*A cet égard, il est rappelé que par **délibération n° 96/450 EUGE du 22 juillet 1996**, le Conseil Municipal a approuvé le **Traité et le Cahier des Charges de Concession n°96/264** par lequel la **Ville de Marseille** a confié à **Marseille Aménagement** la réalisation de l'opération dite **ZAC de la CAPELETTE** dans le cadre d'une concession d'aménagement devenue convention publique d'aménagement aux sens des articles L.300-4 et R.311-4 du Code de l'Urbanisme et délégué à cette Société d'Economie Mixte Locale l'exercice du droit de préemption urbain, au titre du Cahier des Charges de la convention susvisée.

Les conditions, les modalités d'intervention de **Marseille Aménagement** ainsi que les rapports entre cette dernière et la **Ville de Marseille** ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'Article L 300-4 du Code de l'Urbanisme (Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 ; Loi n°94-112 du 09 février 1994 ; Loi n°96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 15 octobre 1996.

Par délibérations successives le Conseil Municipal a validé les 11 avenants à la Concession susvisée. Par **délibération n°12/0538/DEVD en date du 25 juin 2012**, le Conseil Municipal de Marseille a validé l'avenant n°11 à la convention de concession.

Le bien immobilier situé 35 avenue des Platanes et 5 impasse Gasquet 13010 Marseille cadastré sous le numéro 4 de la section 855 L pour 293 m2 et numéro 5 pour 3453m2, est compris dans le périmètre de la **ZAC de La Capelette** créée par **Délibération du Conseil Municipal n°99/657 EUGE du 19 juillet 1999**.

*A cet égard, il est rappelé que par suite de la création de la **Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par arrêté préfectoral du 7 juillet 2000**, celle-ci a été déclarée dépositaire à compter du 31 décembre 2000 du droit de préemption urbain sur l'ensemble du secteur des dix-huit communes, en application de l'article L 211-2-2° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Au cours de la séance **du 6 juillet 2001**, la **Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole** a prévu lors du vote du « schéma d'organisation des services », d'assurer l'exercice de ce droit de préemption en liaison étroite avec les communes.

*Aux termes de la **Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°01/0883 EHCV du 5 octobre 2001**, il a été proposé par la **Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole** la délégation à la **Ville de Marseille** de l'exercice du droit de préemption dans les divers périmètres et zones du territoire communal couverts par le dispositif existant permettant d'exercer ce droit de préemption.

*Dans la même Délibération, il été demandé la validation des délégations consenties précédemment par la **Ville de Marseille**, qui intéresse en particulier la **ZAC de La Capelette**, dont **Marseille Aménagement**, bénéficiaire d'une convention publique d'aménagement, dispose d'une délégation du droit de préemption en application de l'Article 9 du cahier des charges de concession de la **ZAC** et conformément aux Articles L 213-3 et R 213-1 du Code de l'Urbanisme.

Par **Délibération du Conseil Municipal n°02/0642 EHCV en date du 24 juin 2002**, il a été institué sur le périmètre de la **ZAC de La Capelette** un Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R) au bénéfice de la **SEM Marseille Aménagement**.

Aux termes de la **délibération n°02/1223/TUGE du 16 décembre 2002** du Conseil municipal de la **Ville de Marseille**, en vue de cadrer les acquisitions foncières à réaliser par **Marseille Aménagement** et éviter que les cessions de terrain ne compromettent le projet, a été approuvé le schéma fonctionnel qui formalise les objectifs d'aménagement de la Ville sur ce site.

Aux termes de la **délibération n°04/1028/TUGE du 15 novembre 2004**, le Conseil Municipal de la **Ville de Marseille** a approuvé le dossier de création de la **ZAC de La Capelette**.

Aux termes de la **délibération n° URB 12/816/CC du 10 octobre 2005**, est instauré au profit de l'Aménageur un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement de la Capelette. Ce droit est délégué à **Marseille Aménagement**.

Le programme des Equipements Publics de la **ZAC de La Capelette** a été approuvé par la **Ville de Marseille** en date du **02 octobre 2006** et par la **Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole** en date du **09 octobre 2006**.

Aux termes de la **délibération n° URB 12/363/CC du 26 mars 2007** du Conseil de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, est confirmée la délégation du droit de préemption urbain à la **SEM Marseille Aménagement** pour l'opération d'aménagement de la Capelette (10^e).

Aux termes de la **délibération n°URB 7/702/CC du 29 juin 2007**, la **Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole** a approuvé la modification du PLU permettant la mise en œuvre de la ZAC.

Aux termes de la **délibération n°07/1238/TUGE du 10 décembre 2007**, le Conseil Municipal de la **Ville de Marseille** a approuvé le dossier de réalisation de la **ZAC de La Capelette**.

Aux termes de la **délibération n° EPPS 005-470/12/CC du 29 juin 2012** du **Conseil de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**, est confirmé le maintien des périmètres ainsi que la délégation du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) pour la Convention Publique d'Aménagement de la Capelette (10^e).

Aux termes de la **délibération n° EPPS 005-464/13/CC du 28 juin 2013** du Conseil de **Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**, est confirmé le maintien des périmètres ainsi que la délégation du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) pour la Convention Publique d'Aménagement de la Capelette (10^e).

La société **Marseille Aménagement** a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la **SOLEAM**, Société Publique Locale (S.P.L), à compter du 28 novembre 2013, et la concession d'aménagement et le droit de préemption ont été transférés à la **SOLEAM** par **Délibération du Conseil Municipal n°13/077/FAEM du 07 octobre 2013**.

*Une DIA a été enregistrée par la Ville de Marseille le 30 décembre 2013 aux termes de laquelle Messieurs BORETTI souhaitaient apporter un immeuble à usage industriel et commercial à la SCI DU 35 AVENUE DES PLATANES moyennant le prix de 512 000€, loué à la société MAJ.

Ledit ensemble immobilier était situé dans le périmètre de deux droits de préemption urbain au bénéfice de la SOLEAM et de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

C'est pourquoi la **SOLEAM** a décidé d'exercer son droit de préemption sur une fraction de l'unité foncière (partie de la parcelle 855 L 4) incluse dans le périmètre de préemption pour lequel elle est délégataire de ce droit.

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE** a exercé simultanément son droit de préemption sur le solde du bien inscrit dans la DIA (avec parcelle 855 L 5) afin de considérer cette préemption comme totale et parfaite en adéquation avec la déclaration d'intention d'aliéner.

Suivant document d'arpentage publié le 30/06/2014, l'ancienne parcelle 855 L 4 a été divisée en 855 L 93 devenant propriété de la SOLEAM pour une contenance de 1a 05ca et en 855 L 94 devenant propriété de la CUMPM pour une contenance de 1a 93ca.

Suivant acte notarié en date du 22 août 2014 passé aux minutes de Maître FERAUD, notaire associé, la **SOLEAM** est devenue propriétaire de la parcelle 855 L 93 d'une surface de 105m2 sur laquelle est édifié un immeuble à usage de hangar, incluse dans le périmètre de la ZAC, ladite parcelle étant impactée par les travaux

d'aménagement de ladite ZAC.

Il est ici rappelé qu'un bail commercial existe au profit de la **SA BLANCHISSERIE INDUSTRIELLE PROVENCALE** (Sté ELIS). Celui-ci a été renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2016. Le loyer annuel est fixé à la somme de 65 000 euros HT + TVA.

De son côté la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE est devenue propriétaire de la parcelle 855 L n° 94 d'une surface de 193m² et de la parcelle 855 L n° 5 pour une surface de 3453 m², suivant acte notarié passé aux minutes de Maître Jacques CRIQUET en date du 28 Août 2014

Afin de faciliter la gestion de l'ensemble immobilier sus désigné il a été envisagé de confier la totalité de la gestion à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Dans ces conditions il a été envisagé de décomposer le loyer annuel prévu dans l'avenant 6 du 1^{er} janvier 2008, d'un montant de 65.000 euros HT + TVA pour une contenance totale de 3 751 m² entre la SOLEAM et la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE de la manière suivante :

- la partie revenant à la SOLEAM pour une contenance de 105 m² (Parcelle 855 L 93) est de 1.820 euros HT + TVA

- la partie revenant à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE pour une contenance de 3646 m², correspond à 63 180 euros HT + TVA

Le montant annuel actualisé à la signature de l'acte de vente, selon l'indice du cout de la construction du deuxième trimestre 2013 soit 1637, est de 74 149,83 euros par an HT + TVA soit 88 979,79 € TTC.

Le montant annuel actualisé à la signature des présentes, selon l'indice du cout de la construction du deuxième trimestre 2014 soit 1621, est de 73 425,09 euros par an HT + TVA soit 88 110,10 € TTC.

Pour faciliter la gestion et la perception de ces loyers, les parties se sont rapprochées pour ne faire qu'un seul appel de loyer à charge pour la **CUMPM** de reverser le montant du loyer revenant à la **SOLEAM**.

A ce titre, il convient d'instituer une clé de répartition du loyer entre le **MANDATAIRE** et le **MANDANT** sous la forme d'un pourcentage, au prorata de la surface occupée par la SOLEAM soit 2,80 %. Le montant ainsi calculé et reversé au **MANDANT** sera actualisé, conformément à la formule d'actualisation prévue au bail commercial.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Le **MANDANT**, SOLEAM donne pouvoir au **MANDATAIRE**, COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE de percevoir les loyers, charges, taxes,... sur le bien immobilier lui appartenant.

➤ Descriptif du bien :

Le bien concerné par le présent mandat correspond à une partie de hangar ayant pour assiette la parcelle cadastrée 855 Section L n°93 d'une surface de 105m² sise 30, Avenue des Platanes – 28 Impasse Gasquet 13010 Marseille.

➤ Pouvoirs du Mandataire

Le **MANDATAIRE** aura pour pouvoir :

1. Percevoir ou recevoir tous loyers ou indemnités d'occupation échus ou à échoir, percevoir taxes, prestations, dépôts de garantie, avances sur travaux ou autres, et plus généralement tous biens, sommes ou

Reçu au Contrôle de légalité le 24 novembre 2015

valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens ci-dessus désignés.

2. Donner et retirer quittances et décharges de toutes les sommes reçues ou payées, à charge pour lui de reverser au **MANDANT** les sommes perçues pour son compte dans un délai de trente jours à compter de leur perception par le **MANDATAIRE** aux termes prévus dans le bail commercial.

3. Concernant les loyers antérieurs couvrant la période du 28 août 2014 au 31 décembre 2014 puis du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015, le **MANDATAIRE** reverse au **MANDANT** les loyers perçus dans un délai de trente jours suivant la perception desdits loyers.

➤ **Rémunération**

La **CUMPM** ne percevra aucune rémunération pour cette mission.

➤ **Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu à compter de sa notification par le **MANDATAIRE** au **MANDANT**. La durée du présent mandat court tant que le **MANDANT** est le co-bailleur du bail commercial.

➤ **Résiliation du contrat**

Les parties peuvent résilier le mandat par envoi à l'autre partie d'un courrier recommandé avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis d'au moins trois mois.

I. **Fait, en trois exemplaires originaux**

A Marseille, Le

« **LE MANDATAIRE** »

« **LE MANDANT** »

**Pour la COMMUNAUTÉ URBAINE,
Représentée par**

**Pour SOLEAM
Le Directeur Général**

Guy TEISSIER

Jean-Yves MIAUX

PJ

-Bail commercial en date du 29 septembre 1972 et ses avenants 1 à 6
-acte de maître FERAUD du 22 août 2014
-acte de Maître Jacques CRIQUET en date du 28 Août 2014
-Plan cadastral